



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	965 690 328
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Prestebraåtan 21 3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trond Alexander Lindborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		825 157	1 504 261
Annen driftsinntekt	14	3 570 238	2 505 016
Sum inntekter		4 395 395	4 009 277
Kostnader			
Lønnskostnad	11	1 639 033	1 003 364
Avskrivning	1	131 033	159 599
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		414 442
Annen driftskostnad	11	2 274 188	2 124 170
Sum kostnader		4 044 254	3 701 576
Driftsresultat		351 141	307 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		10 148 314	196 694
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 021 777	1 712 568
Annen renteinntekt		51 574	49 251
Annen finansinntekt	4		19 600 000
Sum finansinntekter		11 221 665	21 558 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 218	
Annen rentekostnad	13	2 591 222	2 990 762
Annen finanskostnad		60 194	136 055
Sum finanskostnader		2 712 634	3 126 817
Netto finans		8 509 031	18 431 695
Ordinært resultat før skattekostnad		8 860 172	18 739 396
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-241 762	-39 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 101 934	18 778 513
Årsresultat	10	9 101 934	18 778 513
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 101 934	18 778 513



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		9 101 934	18 778 513
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		8 101 934	17 778 513
Sum overføringer og disponeringer		9 101 934	18 778 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	1		
Utsatt skattefordel	12		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 8	22 991 444	26 889 971
Anlegg under utførelse	1		
Skip, rigger, fly o.l.	1		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1		
Sum varige driftsmidler		22 991 444	26 889 971
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	42 154 971	42 154 971
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	2, 5	13 844 368	10 291 330
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	2	1 847 663	3 546 449
Sum finansielle anleggsmidler		61 952 401	60 098 149
Sum anleggsmidler		84 943 844	86 988 121
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 280 682	51 375
Andre kortsiktige fordringer	5	16 951	2 274 792
Sum fordringer		1 297 632	2 326 167
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	16 260 261	24 790 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 260 261	24 790 921
Sum omløpsmidler		17 557 894	27 117 088
SUM EIENDELER		102 501 738	114 105 209

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	11 384 097

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	10		
Annen egenkapital		49 486 023	41 384 089
Udisponert resultat			
Udekket tap	10		
Sum opptjent egenkapital		49 486 023	41 384 089

Sum egenkapital	10, 15	60 870 121	52 768 187
------------------------	--------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	12	33 247	275 009
Sum avsetninger for forpliktelser		33 247	275 009

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 8	26 927 084	28 750 000
Ansvarlig lånekapital	5, 6	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	2, 5		9 235 191
Gjeld til foretak i samme konsern	5		4 081 034
Sum annen langsiktig gjeld		39 397 314	54 536 454

Sum langsiktig gjeld		39 430 561	54 811 463
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		161 857	1 690 831
-----------------	--	---------	-----------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		210 322	1 204 374
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	828 878	2 630 353
Sum kortsiktig gjeld		2 201 057	6 525 559
Sum gjeld		41 631 618	61 337 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 501 738	114 105 209



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 632505

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 690 328
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Stasjonsgata 72-74
3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		825 157	1 504 261
Annen driftsinntekt	14	3 570 238	2 505 016
Sum inntekter		4 395 395	4 009 277
Kostnader			
Lønnskostnad	11	1 639 033	1 003 364
Avskrivning	1	131 033	159 599
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		414 442
Annen driftskostnad	11	2 274 188	2 124 170
Sum kostnader		4 044 254	3 701 576
Driftsresultat		351 141	307 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		10 148 314	196 694
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 021 777	1 712 568
Annen renteinntekt		51 574	49 251
Annen finansinntekt	4		19 600 000
Sum finansinntekter		11 221 665	21 558 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 218	
Annen rentekostnad	13	2 591 222	2 990 762
Annen finanskostnad		60 194	136 055
Sum finanskostnader		2 712 634	3 126 817
Netto finans		8 509 031	18 431 695
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-241 762	-39 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 101 934	18 778 513
Årsresultat	10	9 101 934	18 778 513
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 101 934	18 778 513
Totalresultat		9 101 934	18 778 513



Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8 101 934	17 778 513
Sum overføringer og disponeringer	9 101 934	18 778 513



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	1		
Utsatt skattefordel	12		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 8	22 991 444	26 889 971
Anlegg under utførelse	1		
Skip, rigger, fly o.l.	1		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1		
Sum varige driftsmidler		22 991 444	26 889 971
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	42 154 971	42 154 971
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	2, 5	13 844 368	10 291 330
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	2	1 847 663	3 546 449
Sum finansielle anleggsmidler		61 952 401	60 098 149
Sum anleggsmidler		84 943 844	86 988 121
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 280 682	51 375
Andre kortsiktige fordringer	5	16 951	2 274 792
Sum fordringer		1 297 632	2 326 167
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	16 260 261	24 790 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 260 261	24 790 921



Sum omløpsmidler		17 557 894	27 117 088
SUM EIENDELER		102 501 738	114 105 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	11 384 097
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	10		
Annen egenkapital		49 486 023	41 384 089
Udisponert resultat			
Udekket tap	10		
Sum opptjent egenkapital		49 486 023	41 384 089
Sum egenkapital	10, 15	60 870 121	52 768 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	33 247	275 009
Sum avsetninger for forpliktelses		33 247	275 009
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2, 8	26 927 084	28 750 000
Ansvarlig lånekapital	5, 6	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	2, 5		9 235 191
Gjeld til foretak i samme konsern	5		4 081 034
Sum annen langsiktig gjeld		39 397 314	54 536 454
Sum langsiktig gjeld		39 430 561	54 811 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 857	1 690 831
Betalbar skatt	12		
Skyldige offentlige avgifter		210 322	1 204 374
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	828 878	2 630 353
Sum kortsiktig gjeld		2 201 057	6 525 559
Sum gjeld		41 631 618	61 337 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 501 738	114 105 209



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

2021

Eiker Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 965 690 328



Eiker Eiendomsutvikling AS

Styrets eiermelding 2021

Styrets sammensetning

Styret har i 2021 bestått av:

George H. Fulford, styrets leder
Kirsten Wolff, styremedlem
Per W. Mikkelsen, styremedlem
Berit K.H. Bakkane, styremedlem

Det er avholdt 6 styremøter i 2021.

Eierforhold, selskapsstruktur og formål

Eiker Eiendomsutvikling AS (heretter kalt EEU) er eid av Øvre Eiker kommune. Selskapets eiendommer knyttet til kommunens boligsosiale handlingsprogram ble overført datterselskapet Eiker Omsorgsbygg AS ved fisjon som ble gjennomført i 2020. Selskapets eiendomsmasse består nå av eiendommer og tomter som er knyttet til eiendomsutvikling.

Selskapets nye eierstrategi og vedtekter vedtatt i desember 2021.

Selskapets formål iht. vedtektene er å erverve, forvalte, utvikle og realisere eiendom til beste for Øvre Eiker kommunes samfunnsutvikling.

Selskapet skal være et verktøy for kommunens strategi for stedsutvikling og eierskap/utvikling av strategiske eiendommer.

Selskapet skal legge forretningsmessige prinsipper til grunn for sin virksomhet og over tid gi en forretningsmessig avkastning og utbyttet til eier.

Av selskapets eierstrategi framkommer bl.a:

- Selskapet skal øke verdien på eksisterende eiendommer for over tid å bidra positivt til kommuneøkonomien.
- Selskapet skal være verktøy for kommunen strategi for stedsutvikling og eierskap i strategiske eiendommer.
- Over tid gi en forretningsmessig avkastning og utbytte til eier.
- Selskapet skal legge lav økonomisk risiko til grunn for sin virksomhet.
- Selskapet skal utvikle eiendommer i partnerskap med eksterne, gjerne lokale eiendomsutviklere.

Ved utgangen av 2021 har EEU følgende heleide datterselskaper:
Stasjonsgata 30 AS, Chr.IVs Vei 31 AS og Varg Eiendom AS.

I tillegg har EEU eierandeler i følgende selskaper:
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS, med 50% av aksjene.
Hokksund Vest Utvikling AS, med 50% av aksjene.
Ormåsen Utbygging AS, med 49% av aksjene.
FIDA Eiendom AS, med 38% av aksjene.

Selskapets virksomhet i 2021

Selskapet har i 2021 eid 5 boligeiendommer, et kombinert leilighets-/næringsbygg og utviklingseiendom på Ormåsen. 2 boligeiendommer ble solgt i løpet av året etter å ha vært privat utleid. Salget var et ledd i å



avvikle denne virksomheten. To av de tre gjenværende boligene er utleid til hhv. Bufdir. Og Øvre Eiker kommune, mens den siste er under utbedring før salg i 2022.

Selskapet eier dessuten den gamle brannstasjonen i Vestfossen, hvor det er 3 hybler for utleie, et næringslokale og base for sivilforsvaret.

I 2020 ble det igangsatt regulering av to nye tomtefelt på Ormåsen, med anslagsvis 175 nye boliger. Prosjektet har vært ute til offentlig ettersyn i 2021 og er pr. dato lagt ut til 2-gangs offentlig ettersyn. Det er forventet fysisk oppstart av prosjektet etter sommeren 2022.

Selskapet eier ytterligere tre tomtefelt på Ormåsen. Utvikling av nye tomtefelt på Ormåsen bidrar til å styrke mulighetene for et bedret kollektivtilbud, etablering av nye tilfartsveier for gående/syklende og legger til rette for nye aktivitets- og tjenestetilbud på Ormåsen, uten at dette går på bekostning av stedets egenart.

Gjennom de heleide datterselskapene eier selskapet dessuten utviklingseiendommer, en bolig og næringseiendom i Hokksund.

Varg Eiendom AS eier en utviklingseiendom i Hokksund. I 2021 var det på denne eiendommen et leilighetsbygg med 24 leiligheter, samt en enebolig. Leilighetsbygget har vært utleid til Øvre Eiker kommune via tildelingsavtale. Denne avtalen utløp 31.12.2021 og kommunen ønsket ikke forlengelse. Det ble ikke ansett hensiktsmessig å videreføre utleievirksomheten og bygget er derfor besluttet revet i 2022, som ledd i framtidig utvikling av tomten. Boligen leies inntil videre ut til Øvre Eiker kommune.

Varg Eiendom AS datterselskap Hougsund Eiendomsselskab AS eier en næringseiendom i Hokksund som er utleid til politiet med kontrakt fram til medio 2023. Politiet har i 2022 utlyst konkurranse m.t.p. framtidig lokalisering.

Varg Eiendom AS var også eier av Industrigata Bosenter AS med en boligeiendom i Mjøndalen. Leilighetene her har vært utleid gjennom tildelingsavtale med Drammen kommune. Aksjene i dette selskapet ble solgt i desember 2021, da virksomheten falt utenfor EEU's formålsbestemmelse.

EEU's datterselskap Stasjonsgata 30 AS eier en attraktiv utviklingseiendom i sentrum av Hokksund. Selskapet har i 2021 ikke hatt inntekter. Dette selskapet er etter årsslutt solgt, med klausul om at eiendommen skal utvikles med vekt på positiv byutvikling og god tilgjengelighet for allmennheten.

Redegjørelse for fortsatt drift

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapets drift og inntjening er tilfredsstillende. Selskapets kontantstrøm er avhengig av realisering av prosjekter og det er betydelige merverdier knyttet til selskapets eiendeler.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapets daglige leder er eneste ansatt. Det er ikke registrert sykefravær i 2021.

Miljørapportering

Den daglige driften skjer hovedsakelig ved ordinær kontordrift, som ikke forurenser ytre miljø. Selskapet søker miljøvennlige løsninger i forvaltning av sine bygg, samt at det i alle utviklingsprosjekter legges vekt på miljøvennlige, energieffektive og lønnsomme løsninger. Prosjektene realiseres ved bruk av underentreprenører og det stilles krav til at disse etterlever lovbestemte HMS-krav. Ved anbudskonkurranser stilles krav til gode og rasjonelle løsninger, samt optimal ressursutnyttelse.

Samfunnsansvar



Selskapet søker å oppetre samfunnsansvarlig innenfor områder som arbeidsgiverpolitikk, etikk og deltakelse i kompetanseutvikling av selskapets virksomhet. Selskapet skal bidra til oppnåelse av relevante bærekraftsmål, noe som gjenspeiles i strategiske og operative vurderinger. Det utarbeides tilhørende tiltaksplaner i kommende strategi- og handlingsplaner. Selskapet vil i løpet av 2022 utarbeide ny strategisk plan, basert på føringene i ny eierstrategi.

Selskapet legger vekt på å bruke leverandører som fremmer høy etisk bevissthet. Inngåtte kontrakter følges tett for å forebygge sosial dumping hos våre leverandører. Alle beslutninger skal fattes på grunnlag av best mulig ressursbruk.

Selskapet søker aktivt å forebygge korrupsjon og misligheter. Det følges etiske retningslinjer for ansatte, styret og tillitsvalgte. Selskapet stiller relevante krav til arbeidsmiljø og arbeidsvilkår hos bedrifter som utfører oppdrag på vegne av selskapet. På større kontrakter utføres systematisk kontraktrevisjon med eksternt bistand. Det følges blant annet opp at det tilbys relevant tariff lønn og at konkrete bestemmelser om HMS, arbeidstid og fortrinnsrett følges.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Kundefokus og brukervennlighet

Selskapet legger stor vekt på at tjenestetilbudet skal være brukervennlig, tilpasset og hensiktsmessig for selskapets leietakere.

Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Resultatet for 2021 viser et overskudd etter skatt på kr. 9.101.934, mot kr. 18.778.513 i 2020.

EEUs omsetning i 2021 besto av leieinntekter på kr. 825.157 og inntektsført gevinst ved salg av eiendom med kr. 2.412.506 og andre inntekter med kr. 1.157.732.

Konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført med kr. 10.148.314 i 2021, mot kr. 196.694 i 2020.

I 2020 ble dessuten inntektsført utbytte fra TS med kr. 19.600.000.

Årsresultatet etter skatt, kr. 9.101.934, foreslås disponert som følger:

- Avsetning til utbytte	kr. 1.000.000
- Avsatt til annen egenkapital	<u>kr. 8.101.934</u>
- Sum disponert	<u>kr. 9.101.934</u>

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2021 med tilhørende noter, et rettviseende bilde for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som framgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til forhold vedrørende markeds- og prisutvikling eller andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapets økonomiske stilling.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret eller som er viktig for å bedømme selskapets resultat eller stilling.

Datterselskaper

Stasjonsgata 30 AS eier en utviklingstomt sør for Rådhuset i Hokksund sentrum. Tomten benyttes til allmenn parkering og gir ingen inntekter. Årsresultat for selskapet i 2021 var på nivå med tidligere år. Selskapet er solgt i 2022.



Chr.IVs Vei 31 AS eier en tomt som er utleid for parkering ved Eikertun. Årsresultatet for selskapet i 2021 var på nivå med tidligere år.

Varg Eiendom AS eier en større utviklingstomt vest for jernbanen i Hokksund, hvor det i 2021 var et leilighetsbygg og en bolig for utleie. Selskapet har fra 2013 en avtale med BaneNor AS om felles utvikling av denne og BaneNors tomter i området. Avtalen er under reforhandling, som følge av endrede forutsetninger for samarbeidet.

Varg Eiendom AS eier også datterselskapet Hougsund Eiendomsselskab AS, som leier ut et næringsbygg til politiet. Fram til 15.12.21 eide de også datterselskapet Industrigata Bosenter AS, med 18 utleieleiligheter i Mjøndalen. Årsresultat for Varg Eiendom AS var i 2021 betydelig bedre enn tidligere år, som følge av inntektsført gevinst av salget av Industrigata Bosenter AS.

Med hensyn til de økonomiske resultatene i datterselskapene, vises til respektive årsregnskaper.

Fremtidsutsikter

Året 2021 har i stor grad vært preget av pandemien som har påvirket landet og resten av verden. Smittesituasjonen har ikke i nevneverdig grad påvirket selskapets drift i 2021.

Selskapets virksomhet er til enhver tid søkt tilpasset smittesituasjonen. Styret forventer ikke at pandemien i vesentlig grad vil påvirke selskapets økonomi og tjenester.

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets nåværende drift og eierstrategi. Selskap har en sunn finansiell stilling, som setter det i stand til å oppfylle formål og strategi fastsatt av eier ved utgangen av 2021.

Hokksund, 2. mai 2022

I styret for Eiker Eiendomsutvikling AS

George H. Fulford
Styreleder

Kirsten Wolff
Styremedlem

Per W. Mikkelsen
Styremedlem

Berit K. H. Bakkane
Styremedlem

Trond Lindborg
Daglig leder



Eiker Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Leieinntekter		825 157	1 504 261
Annen driftsinntekt	14	3 570 238	2 505 016
Sum driftsinntekt		4 395 395	4 009 277
Lønnskostnad	11	1 639 033	1 003 364
Avskrivning	1	131 033	159 599
Nedskrivning	1	0	414 442
Annen driftskostnad	11	2 274 188	2 124 170
Sum driftskostnad		4 044 254	3 701 576
Driftsresultat		351 141	307 701
Inntekt fra investering i datterselskap		10 148 314	196 694
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 021 777	1 712 568
Annen renteinntekt		51 574	49 251
Annen finansinntekt	4	0	19 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-61 218	0
Annen rentekostnad	13	-2 591 222	-2 990 762
Annen finanskostnad		-60 194	-136 055
Ordinært resultat før skattekostnad		8 860 172	18 739 396
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-241 762	-39 117
Ordinært resultat		9 101 934	18 778 513
Årsresultat	10	9 101 934	18 778 513
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		8 101 934	17 778 513
Sum disponert (dekket)		9 101 934	18 778 513



Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 8	22 991 444	26 889 971
Sum varige driftsmidler		22 991 444	26 889 971
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	42 154 971	42 154 971
Lån til foretak i samme konsern	2, 5	13 844 368	10 291 330
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	2	1 847 663	3 546 449
Sum finansielle anleggsmidler		61 952 401	60 098 149
Sum anleggsmidler		84 943 844	86 988 121
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 280 682	51 375
Andre kortsiktige fordringer	5	16 951	2 274 792
Sum fordringer		1 297 632	2 326 167
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	16 260 261	24 790 921
Sum omløpsmidler		17 557 894	27 117 088
SUM EIENDELER		102 501 738	114 105 209



Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	11 384 097
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 486 023	41 384 089
Sum opptjent egenkapital		49 486 023	41 384 089
Sum egenkapital	10, 15	60 870 121	52 768 187
GJELD			
Utsatt skatt	12	33 247	275 009
Sum avsetning for forpliktelser		33 247	275 009
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	5, 6	12 470 230	12 470 230
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 8	26 927 084	28 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	2, 5	0	9 235 191
Gjeld til foretak i samme konsern	5	0	4 081 034
Sum annen langsiktig gjeld		39 397 314	54 536 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 857	1 690 831
Skyldige offentlige avgifter		210 322	1 204 374
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	828 878	2 630 353
Sum kortsiktig gjeld		2 201 057	6 525 559
Sum gjeld		41 631 618	61 337 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 501 738	114 105 209

Hokksund, 02.05.2022
Styret i Eiker Eiendomsutvikling AS

George Harold Fulford
styreleder

Kirsten Wolff
styremedlem

Per Winsvold Mikkelsen
styremedlem

Berit Kristin Haugen Bakkane
styremedlem

Trond Alexander Lindborg
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

Leieinntekter

Selskapet har leieinntekter som vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Tjenestene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Tomtearealer

Ved opparbeidelse av tomteområder (egenregi), blir historisk kostpris for arealet, med tillegg av opparbeidelseskostnader, fordelt på den enkelte tomt. Gevinst ved salg av tomtene føres som annen (ordinær) driftsinntekt. Historisk kostpris på gjenværende arealer, står som anleggsmidler i balansen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Fordringer

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innkuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innkuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets ansatte har i tillegg en AFP-ordning. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke, det vil si at kostnaden er lik årets utbetalinger til ordningen. Forpliktelser/pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke, det vil si at pensjonskostnaden er lik årets pensjonspremie, samt innbetaling til premiefond med fradrag for avkastning.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter, bolig og eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	27 736 829	27 736 829
Tilgang (erstatning)	-1 310 000	-1 310 000
Avgang	-2 457 494	-2 457 494
Anskaffelseskost 31.12.2021	23 969 335	23 969 335
Akkumulerte avskrivninger	977 891	977 891
Bokført verdi per 31.12.2021	22 991 444	22 991 444
Årets avskrivninger	131 033	131 033
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	
Tomter avskrives ikke.		

Note 2 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	15 692 031	13 837 779
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	21 317 275	22 760 417

Note 3 Bundne midler

	2021	2020
Bankinnskudd som er bundet på konto for skattetrekk	174 994	276 907



Note 4 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Stasjonsgata 30 AS	Hokksund	100%	103 355	-84 123	3 914 812
Varg Eiendom AS	Hokksund	100%	21 545 728	18 852 084	33 164 859
Christian IV's vei 31 AS	Hokksund	100%	277 409	199 808	5 075 300
Balanseført verdi 31.12.2021					42 154 971

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år* (100%)	Resultat siste år* (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskapet					
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS	Hokksund	50%	90 000	15 000	223 000
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50%	3 998 000	61 000	2 846 519
Ormåsen Utbygging AS	Hokksund	49%	33 517 000	16 337 000	985 880
Fida Eiendom AS	Fiskum	38%	-215 000	6 000	50 000
Balanseført verdi 31.12.2021					4 105 399

*Gjelder egenkapital og resultat for 2020.

Aksjene i Fida Eiendom AS er nedskrevet med kr 2 200 000.

Selskapet har i 2020 mottatt et utbytte fra Ormåsen Utvikling AS på kr. 19 600 000

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Selskap i samme konsern	876 381	1 436 573	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Øvre Eiker Kommune	9 563	12 063	354 891	1 153 325
Sum	885 944	1 448 636	354 891	1 153 325

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Selskap i samme konsern	12 173 528	8 634 806	0	4 081 034
Tilknyttet selskap	1 656 524	1 656 524	0	0
Øvre Eiker Kommune	0	0	12 470 230	12 470 230
Sum	13 830 052	10 291 330	12 470 230	16 551 264



Note 6 Ansvarlig lån

Selskapet har et ansvarlig lån fra Øvre Eiker Kommune på kr 12 470 230. Det ansvarlige lånet har en prioritet etter all annen gjeld. Lånet ble fornyet med 5 nye år i 2018, og forfaller i 2023 dersom ny avtale ikke blir reforhandlet. Det ansvarlige lånet er gitt avdragsfrihet til 2023. Lånet renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2,1 % margin over lånets løpetid.

Note 7 Garantiforpliktelser, tvister m.v.

Selskapet har forpliktet seg til å finansiere selskapet Hokksund Vest Utvikling AS dersom det ikke oppnår fremmedfinansiering, oppad til kr 25 000 000.

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 927 084	28 750 000
Sum	26 927 084	28 750 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	22 991 444	26 889 971
Sum	22 991 444	26 889 971

I tillegg til selskapets egne sikkerhetsstillelser er bygg i Eiker Omsorgsbygg AS, Stasjonsgata 30 AS, Varg Eiendom AS og Hougsund Eiendomsselskap AS stillet som sikkerhet for selskapets gjeld.

Videre har Eiker Eiendomsutvikling AS stillet kausjon ovenfor gjeld tatt opp av Hougsund Eiendomsselskab AS og Varg Eiendom AS.

Enkelte boliger og institusjoner som ble overtatt fra Øvre Eiker Kommune i 2003 er ikke overskjøtet til selskapet og grunnbokshjemmelen står således fortsatt på kommunen. Det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommene.



Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 11 384 097 består av 222 563 aksjer à kr 51,15. Alle aksjer har like rettigheter. Øvre Eiker Kommune er eier av alle aksjene.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	11 384 097	41 384 089	52 768 187
Årets resultat	0	9 101 934	9 101 934
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2021	11 384 097	49 486 023	60 870 122

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 316 225	3 325 678
Arbeidsgiveravgift	197 588	506 442
Pensjonskostnader	87 399	350 678
Andre ytelser	37 822	40 207
Lønnskostnader tilhørende utfisjonert selskap, se note 15	0	-3 219 641
Sum	1 639 033	1 003 364

Sysselsatte årsverk 1,0 1,0

I 2020 har selskapet innrapportert og utbetalt lønn til de ansatte som er overført til Eiker Omsorgsbygg AS i forbindelse med fisjonen. En andel av lønnskostnader overført til Eiker Omsorgsbygg AS.

Selskapet er forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 021 980	292 000
Pensjonsutgifter	87 399	0
Annen godtgjørelse	8 151	0
Sum	1 117 530	292 000

Selskapet har mellomværende med eier Øvre Eiker Kommune, se note 5 og 6. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	97 454	59 215
Teknisk bistand med årsregnskap	12 795	12 107
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	11 691	11 531
Annen bistand (avgiftsrådgivning, offentlige anskaffelser, anleggsregister, fisjonsbalanse, aksjonærregisteroppgave)	111 872	2 250
Attestasjon	0	60 075
Sum	233 812	145 178



Note 12 Skatt

Midlertidige forskjeller	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-3 113 691	-3 405 369	-291 678
Fordringer	-50 000	-135 000	-85 000
Gevinst- og tapskonto	13 195 683	14 252 799	1 057 116
Avsetninger mv	-2 400 000	-2 400 000	0
Sum	7 631 993	8 312 431	680 438

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 480 871	-7 062 388	418 483
Avskåret rentefradrag	-5 297 928	-5 297 928	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 297 928	5 297 928	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	151 122	1 250 043	1 098 921

Utsatt skattefordel (22 %)	33 247	275 009	-241 762
-----------------------------------	---------------	----------------	-----------------

Utsatt skattefordel knyttet til gjeldsrentebegrensning er ikke balanseført med utgangspunkt i en vurdering basert på forsiktighetsprinsippet. Selskapet har per dato høy rentenetto og dermed ikke har fradragrett for renter fra nærstående, slik at det er usikkerhet knyttet til om den latente fordelen kan utnyttes i fremtiden.

Skattepliktig inntekt			
Ordinært resultat før skatt		8 860 172	18 739 396
Permanente forskjeller		-9 959 093	-18 917 201
Endring i midlertidige forskjeller		680 438	2 229 622
Anvendelse av fremførbart underskudd		418 483	-2 051 817
Skattepliktig inntekt		0	0

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-241 762	-39 117
Skattekostnad ordinært resultat	-241 762	-39 117

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	8 860 172	18 739 396
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 949 238	4 122 667
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 191 000	-4 161 784
Sum	-241 763	-39 117
Effektiv skattesats	-2,7 %	-0,2 %

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	-32 629	-43 273
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	32 629	43 273
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 13 Renteswap

For å sikre seg mot svingninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer. Denne avtalen hadde en sluttdato 06.07.2021.

Renteswapen vurderes som kontantstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene. Verdien av renteswap er ikke regnskapsført i balansen.

Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	280 080	1 164 022
- Tilknyttet selskaper	86 225	81 600

Note 15 Fisjon

I 2020 er det gjennomført en omorganisering av konsernet. Eiendeler og gjeld i Eiker Eiendomsutvikling AS er fisjonert til Eiker Bolig Hjelpeselskap AS. Eiker Bolig Hjelpeselskap AS er så fusjonert med Eiker Omsorgsboliger AS som overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020.



Årsregnskap 2021

Signers:

Name	Method	Date
Bakkane, Berit Kristin Haugen	BANKID	2022-05-09 08:10
Lindborg, Trond Alexander	BANKID_MOBILE	2022-05-06 08:29
Wolff, Kirsten	BANKID_MOBILE	2022-05-07 07:25
Mikkelsen, Per Winsvold	BANKID_MOBILE	2022-05-06 08:18
Fulford, George Harold	BANKID	2022-05-06 20:36

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Eiker Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eiker Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eiker Eiendomsutvikling AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 2. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2021

Signers:

Name	Method	Date
Ødegård, Paal	BANKID_MOBILE	2022-05-09 09:34

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.